

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

-AUTO: 1258
-PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR (MINIMA CUANTÍA).
-DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.
-DEMANDADOS: CLAUDIA PATRICIA LERMA y ALEXANDRA SAAVEDRA
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2021-00374-00.

TREINTA (30) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

La **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.** actuando a través de apoderada judicial, solicita se libre mandamiento de pago en su favor y en contra de las señoras CLAUDIA PATRICIA LERMA y ALEXANDRA SAAVEDRA, teniendo en cuenta los cánones adeudados por estos (el primero como arrendador y los segundos como deudores solidarios), del arrendamiento de inmueble ubicado en la Carrera 1 F C 68-34 Apto 201 Edificio Cardenas P.H. un local comercial situado en el centro comercial “La Estación”, cánones y cuotas los cuales fueron pactados en el contrato de arrendamiento que se tiene como base en la presente acción.

Teniendo en cuenta que la demanda ejecutiva reúne los requisitos legales de los artículos 82 y S.S, 422 y S.S. del C. G. del P. y artículo 14 de la Ley 820 de 2003, el Juzgado,

No obstante, en lo que corresponde a la pretensión del numeral “2”, la cual pretende el cobro de la cláusula penal pactada en la convención base del proceso, advierte el Juzgado será negada, toda vez que la misma se encuentra condicionada al incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, siendo necesario para la suscrita, que previa ejecución de la pena, se declare el incumplimiento en cabeza de la arrendataria y su deudora solidaria, requisito que revestiría de exigibilidad la obligación de pago consignada en el contrato de arrendamiento¹.

¹ Al respecto, en providencia la providencia del 31 de octubre del 2007 emanada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Radicado 2007-236, M.P. Homero Mora Insuasty, en un caso similar se consideró: “Y en cuanto al cobro ejecutivo de la cláusula penal, manifestó: Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente” En consonancia, el Tribunal Superior de Pereira, Sala de Decisión Civil Familia – Unitaria, en providencia del 16 de marzo de 2016, dictada al interior del proceso radicado 66681-31-03-001-2014-00261-01, sostuvo: “7.5. Bien es sabido que la indemnización de perjuicios no puede cobrarse como pretensión principal dentro de un proceso ejecutivo, pues el juez(a) tendría que proferir una condena en el auto de mandamiento ejecutivo en tal sentido y ello procesalmente no es aceptable desde ningún punto de vista, puesto que sería necesario que haga una valoración probatoria, lo cual es una actividad judicial ajena por completo al proceso ejecutivo y más particularmente al auto de mandamiento de pago. En consecuencia, se insiste, si el actor lo que reclama es la indemnización de perjuicios deberá acudir, previamente, al proceso declarativo., por lo que mientras no se reconozca en una sentencia, esta cláusula penal no será ni clara ni exigible. 7.6. Así las cosas, no era menester librar la orden de apremio en la instancia anterior por este preciso ítem, pero por las razones que se acaban de expresar.”

En otras palabras, dado que la cláusula penal tiene su génesis en el incumplimiento de una obligación, por ello es considerada como una estimación anticipada de los perjuicios que puedan derivarse de ese incumplimiento teniendo que ser sufragada por la parte incumplida en favor de la que acató sus obligaciones contractuales.

Luego entonces, salta a la obvia lo improcedente que resulta el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se declare el incumplimiento, momento a partir del cual el documento que prestaría mérito ejecutivo no sería ya el contrato de arrendamiento, sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento. En orden de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: **LIBRAR MANDAMIENTO** de pago en contra de CLAUDIA PATRICIA LERMA Y ALEXANDRA SAAVEDRA y a favor de la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S., ordenando que en el término máximo de cinco días procedan a cancelar las sumas de dinero que se relacionan, a continuación:

- a) La suma de \$70.649 M/cte., por concepto del saldo insoluto del canon del mes de marzo de 2021, conforme lo pactado en el contrato de arrendamiento base de ejecución.
- b) La suma de \$701.109 M/cte., por concepto del saldo insoluto del canon del mes de abril de 2021, conforme lo pactado en el contrato de arrendamiento base de ejecución.
- c) La suma de \$701.109 M/cte., por concepto del saldo insoluto del canon del mes de febrero de 2021, conforme lo pactado en el contrato de arrendamiento base de ejecución.
- d) Por los demás cánones que en lo sucesivo se vayan causando hasta el día de la restitución.

SEGUNDO: **ABSTENERSE** de incorporar en el mandamiento de pago el cobro de la suma de la cláusula pena solicitado en la pretensión del numeral 3, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Por las costas del proceso, serán tenidas en su momento procesal oportuno.

CUARTO: **NOTIFICAR** el presente proveído a la parte demandada de conformidad con el artículo 290 y S.S. del C. G. del P., advirtiéndole que tiene un término de diez (10) días para proponer excepciones, los cuales transcurrirán paralelamente con los cinco (5) que tiene para cancelar la obligación.

Se **ADVIERTE** que la elaboración y remisión de las referidas comunicaciones, corresponderá a la parte interesada hacerlo, teniendo en cuenta además el contenido que debe tener cada una de esas comunicaciones, según lo establecido en las normas previamente citadas.

QUINTO: RECONOCER personería suficiente a la Dra. LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA identificada con la C. de C. No. 67.039.049 y T. P. No. 162.809 del C. S de la J. para que actúe como apoderada judicial de la parte demandante en los términos y facultades indicadas en el poder adjunto.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA